

**TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS BANK RAKYAT INDONESIA CABANG
GEMOLONG SRAGEN)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:
ENGGAR WIDYA HANDAYU
C100150034**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong Sragen)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

ENGGAR WIDYA HANDAYU
C100150034

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septaria Budiwati', written over a horizontal line.

(Septaria Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong Sragen)

OLEH
ENGGAR WIDYA HANDAYU
C100150034

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Rabu, 25 September 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji :

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Inayah, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)

Dekan,



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, SH., M. Hum
NIK. 537 / NIDN.0727086803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran pada pernyataan saya di atas maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 25 September 2019

Penulis



ENGGAR WIDYA HANDAYU

C100150034

TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUGAN (STUDI KASUS BANK RAKYAT INDONESIA CABANG GEMOLONG SRAGEN)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen, mengetahui tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, serta mengetahui problematika serta penyelesaian yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Penelitian ini bersifat deskriptif, dengan maksud memberikan data selengkap mengenai bentuk dan isi perjanjian serta langkah-langkah memberikan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari selaku ketua pimpinan Bank Rakyat Indonesia cabang gemolong, sragen. Sedangkan dengan data sekunder diperoleh dari arsip-arsip, dokumen-dokumen, literature, perundang-undangan yang bertujuan sebagai pelengkap data primer. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan menghasilkan kesimpulan. Pertama, bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen serta langkah-langkah memberikan perjanjian kredit dengan proses harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT lalu didaftarkan ke BPN untuk menghasilkan Sertifikat Hak Tanggungan. Kedua, tanggungan jawab hukum para pihak dengan jaminan Hak Tanggungan. Ketiga, promblematika serta upaya penyelesaian yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Kata kunci: tanggung jawab, perjanjian kredit, jaminan hak tanggungan

Abstract

This study aims to determine the form and content of a credit agreement with guaranteed mortgage rights at Bank Rakyat Indonesia Branch Gemolong, Sragen, to know the legal responsibilities of the parties in a credit agreement with guaranteed mortgage rights, as well as to find out the problems and solutions that arise in credit agreements with guaranteed rights dependents. This research is descriptive in nature, with the aim of providing complete data on the form and contents of the agreement as well as steps to provide a credit agreement with guaranteed mortgage rights. The type of data used is primary data and secondary data. Primary data were obtained from the chairman of the Bank Rakyat Indonesia branch of Gemolong, Sragen. Whereas with secondary data obtained from archives, documents, literature, and legislation that are intended to complement primary data. Based on the results of research and discussion produces conclusions. First, the form and contents of the credit agreement with guaranteed mortgage rights at the Bank Rakyat Indonesia branch of Gemolong, Sragen and steps to provide a credit agreement with the process must be made Deed of Granting Mortgage Rights before the PPAT then registered with BPN to produce a Certificate of Mortgage. Second, the legal responsibility of the parties with guaranteed Mortgage. Third, promblematik as well as the settlement efforts that arise in the loan agreement with guaranteed Mortgage.

Keywords: responsibility, credit agreement, guarantee of mortgage rights

1. PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kesinambungan dan peningkatan pelaksanaan pembangunan nasional yang berdasarkan kekeluargaan, perlu senantiasa dipelihara dengan baik. Guna mencapai tujuan tersebut, maka pelaksanaan pembangunan ekonomi harus lebih memperhatikan keserasian, kelarasan dan kesinambungan unsur-unsur pemerataan pembangunan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional.

Pembangunan hukum di Negara Indonesia dititik beratkan pada pengembangan peraturan perundang-undangan untuk menunjang pembangunan ekonomi, disamping itu pembangunan di bidang hukum harus dapat dan mampu mengikuti perkembangan masyarakat yang sedang berkembang kearah modernisasi. Pembangunan hukum harus mampu menampung semua kebutuhan peraturan kehidupan masyarakat berdasarkan tingkat kemajuan masyarakat.

Guna menunjang dunia usaha dalam rangka menciptakan kesejahteraan masyarakat tentunya tidak bisa dilepaskan dari masalah permodalan, lembaga penyedia permodalan yang kita kenal adalah perbankan. Perbankan mempunyai peran yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi, karena berfungsi sebagai pranata yang strategis dalam perekonomian, bahkan dapat disebut sebagai jantung perekonomian. Dalam rangka melaksanakan pembangunan ekonomi yang merupakan arah pembangunan nasional tersebut diperlukan dana dalam jumlah besar yang sebagai diperoleh melalui kegiatan perbankan.

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum.

Ketentuan hukum jaminan atas tanah terdapat pula pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang

Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan wanprestasi.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen?, 2) Bagaimana tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian Kredit dengan jaminan hak tanggungan?, 3) Apa problematika serta upaya penyelesaian yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen?

Tujuan dalam penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen, 2) Untuk mengetahui problematika serta penyelesaian yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen 3) Untuk mengetahui promblematika serta upaya penyelesaian yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen.

2. METODE

Metode pendekatan yang di gunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk di teliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap pertauran-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang di teliti. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif, karena bermaksud untuk menggambarkan dengan jelas tentang hal yang berhubungan dengan obyek yang diteliti, yaitu bagaimanakah tanggung jawab para pihak terhadap perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, Penelitian ini dilakukan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen.

Proses analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan antara penelitian kepustakaan, penelitian lapangan, menafsirkan, dan mendiskusikan data-data primer yang telah di peroleh dan diolah sebagai suatu metode analisis di dalam penelitian ini literatur yang ada hubungannya dengan masalah perjanjian

kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dipadukan dengan pendapat responden dengan cara di wawancarai di lapangan dan di analisa secara kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen

Perjanjian kredit yang telah disepakati oleh debitur wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis yang dilaksanakan antara bank dengan debitur dengan akta notaris. Perjanjian kredit Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen ini menggunakan jaminan sertifikat tanah dan bisa disebut dengan Hak Tanggungan. Kemudian PPAT berperan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan selanjutnya dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja PPAT mendaftarkan Hak Tanggungan ke BPN untuk dibuatkan sertifikat Hak Tanggungan dimuat irah-irah atau kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dari penelitian melalui bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen terdiri dari subyek perjanjian, obyek perjanjian, hak dan kewajiban para pihak dan ketentuan mengenai wanprestasi dan ketentuan mengenai overmacht.

Subyek perjanjian dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen dalam hal ini adalah pihak pertama/Bank dan debitur/Tuan Widodo. Berdasarkan subyek perjanjian tersebut para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum sehingga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Mengenai obyek perjanjian dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong Sragen dalam hal ini adalah uang atau dana dengan perjanjian kredit secara rekening koran untuk keperluan tambahan modal usaha.

3.2 Tanggungjawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti bahwa tanggung jawab hukum terjadi setelah perjanjian kredit dan perjanjian jaminan Hak Tanggungan

yang dibuat secara tertulis dan di hadapan Notaris di tandatangani oleh para pihak yaitu Kreditur (Penerima Hak Tanggungan dan Debitur (Pemberi Hak Tanggungan). Dalam data perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indoneia yang dibuat secara tertulis terdapat Hak Kreditur, Kewajibab Kreditur, Hak Debitur, dan Kewajiban Debitur sebagai Penerima dan Pemberi Hak Tanggungan, antara lain:

3.2.1 Hak Bank Rakyat Indonesia sebagai pihak Kreditur / Penerima Hak Tanggungan

Apabila untuk penggunaan obyek jaminan Hak Tanggungan tersebut diperlukan suatu surat kuasa khusus, maka penerima Hak Tanggungan dengan ini memberikan kuasa kepada pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai obyek Hak Tanggungan.

Penerima Hak Tanggungan atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dengan ini telah diberikan kuasa dengan hak substitusi oleh pemberi Hak Tanggungan untuk memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan obyek Hak tanggungan tersebut.

Jika pemberi Hak Tanggungan / debitur tidak menjalankan kewajibannya atau wanprestasi maka penerima Hak Tanggungan / kreditur berhak atas: a) untuk menjual obyek jaminan Hak Tanggungan bisa mengeksekusi tanah tersebut melalui pelelangan umum dan hasilnya untuk melunasi utang debitur kepada kreditur, jika hasil pelelangan masih sisa setelah pelunasan utang maka sisanya diberikan kepada debitur. (Pasal 20 ayat 1 huruf a Jo Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan); b) untuk keperluan penjualan penerima Hak Tanggungan berhak menghadap dimana perlu serta menandatangani semua surat, akta serta dokumen lainnya, serta menerima uang penjualan dari obyek jaminan Hak Tanggungan; c) melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu serta berguna dalam rangka penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan tidak ada satupun yang dikecualikan; d) penerima Hak Tanggungan berhak atas kuasanya untuk mengambil obyek jaminan Hak Tanggungan jika pemberi Hak Tanggungan lalai atau wanprestasi yang berada baik dari tangan

pemberi Hak Tanggungan maupun dari tangan pihak ketiga yang menguasainya.

3.2.2 Kewajiban Bank Rakyat Indonesia sebagai pihak Kreditur / Penerima Hak Tanggungan

Penerima Hak Tanggungan atau Kreditur berkewajiban untuk memberikan kredit kepada pemberi Hak Tanggungan atau debitur sesuai dengan yang diperjanjikan.

Penerima Hak Tanggungan atau Kreditur wajib mengembalikan obyek jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Tanah yang dijaminan oleh pemberi Hak Tanggungan atau selaku dengan debitur apabila pinjaman kredit telah dibayar lunas.

Bahwa penerima Hak Tanggungan berkewajiban untuk menyerahkan sisa uang penjualan dari hasil melelang atau menjual obyek jaminan Hak Tanggungan jika masih ada kepada pemberi Hak Tanggungan.

3.2.3 Hak Widodo sebagai pihak debitur/ pemberi hak tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan atau Debitur berhak menerima pemberian kredit atas obyek jaminan Hak Tanggungan yang dijaminan kepada pihak penerima Hak Tanggungan atau Kreditur sesuai yang telah disepakati.

Bahwa obyek jaminan Hak Tanggungan tetap berada dalam kekuasaan pemberi Hak Tanggungan selaku peminjam pakai. Obyek jaminan Hak Tanggungan hanya dapat dipergunakan oleh pemberi Hak Tanggungan menurut sifat dan peruntukannya, dengan tidak ada kewajiban bagi pemberi Hak Tanggungan untuk membayar biaya/ganti rugi berupa apapun untuk pinjaman pakai tersebut kepada penerima Hak Tanggungan.

3.2.4 Kewajiban Widodo sebagai pihak Debitur / Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan diwajibkan untuk memberikan jaminan Hak Tanggungan atas : 3 (tiga) sertifikat Tanah milik pemberi Hak Tanggungan. Pemberi Hak tanggungan berkewajiban untuk memelihara obyek jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan sabaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk memelihara dan perbaikan atas obyek

jaminan Hak Tanggungan atas biaya dan tanggungan pemberian Hak Tanggungan sendiri.

Apabila dari obyek jaminan Hak Tanggungan tidak dapat dipergunakan lagi maka pemberian Hak Tanggungan dengan ini berjanji untuk menggantikan obyek Hak Tanggungan yang tidak dapat dipergunakan itu dengan obyek jaminan Hak Tanggungan lainnyayang sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan.

Jika pemberi Hak Tanggungan tidak memenuhi kewajibannya menurut yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit, maka jaminan obyek Hak Tanggungan harus diserahkan kepada penerima Hak Tanggungan.

Apabila hasil penjualan atau pelelangan dari obyek Hak Tanggungan tidak mencukupi untuk melunasi semua utang dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan tetap terikat membayar lunas sisa yang yang masih hars dibayarkan.

Mengenai analisis tentang hak dan kewajiban, Hak penerima Hak Tanggungan atau Kreditur adalah menerima jaminan dan menerima uang kembali yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Kewajiban penerima Hak Tanggungan atau Kreditur adalah menyerahkan kredit dan mengembalikan jaminan kepada pemberi Hak Tanggungan atau Debitur, setelah pihak pemberi Hak Tanggungan melunasi utangnya.

Sedangkan Hak Pemberi Hak Tanggungan atau Debitur menerima sejumlah uang yang dipinjamkan dari kreditur atau penerima Hak Tanggungan kepada debitur kewajibab pemberi Hak Tanggungan atau debitur menyerahkan danmengembalikan uang yang dipinjamkan dari kreditur atau penerima Hak Tanggungan dengan jangka waktu yang telah disepakati. Jangka waktu perjanjian kredit telah ditetapkan dalam perjanjian kredit.

Suatu perjanjian kredit yang telah terjadi menimbulkan suatu tanggung jawab bagi para pihak yang dalam perjanjian kredit tersebut, dan terjadi dalam suatu perjanjian Nomor : B.113/KCP-VII/ADK/04/2014

antara kreditur yakni Bank Rakyat Indoneis Cabang Gemolong dan debitur Widodo.

Hak dan Kewajiban diatur dalam BAB XIII KUHPerdara mengenai Pinjam Pakai Habis (VERBRUIKLENING) Bagian 1 Ketentuan-ketentuan Umum Pasal 1754 adalah : pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian , yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat , bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama. (KUHPerdara. 505, 1392, 1740, 1763.)

Pasal 1755, berdasarkan perjanjian tersebut, orang yang menerima pinjaman menjadi pemilik mutlak barang pinjaman itu; dan bila barang inimusnah, dengan cara bagaimana, maka kerugian itu menjadi tanggungan peminjaman. (KUHPerdara, 1237, 1741)

Bagian 2 mengenai kewajiban-kewajiban orang yang meminjamkan. Pasal 1759, Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewat jangka waktu yang telah ditetapkan didalam perjanjian. (KUHPerdara. 1269 dst., 1725, 1750 dst., 1763.)

Pasal 1760, Jika jangka waktu peminjaman tidak ditentukan, maka bila pemberi pinjaman menuntut pengembalian barang pinjaman itu, pengadilan boleh memberikan sekedar kelonggaran kepada peminjam sesudah mempertimbangkan keadaan. (KUHPerdara. 1390)

Pasal 1761, Jika telah dijanjikan, bahwa peminjaman barang atau uang akan mengembalikannya bila ia mampu untuk itu, maka kalau pemberi pinjaman menuntut pengembalian uang atau barang pinjaman itu, pengadilan boleh menentukan waktu pengembalian itu sesudah mempertimbangkan keadaan. (KUHPerdara. 1256, 1268.)

Pasal 1763, Ketentuan Pasal 1753 berlaku dalam perjanjian pinjam pakai habis. (KUHPerdara., 1365 dst. 1504.)

Bagian 3 mengenai kewajiban-kewajiban peminjam. Pasal 1763, barang siapa meminjam suatu barang wajib mengembalikannya dalam

jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan. (KUHPerdata. 1269 dst., 1392, 1754, 1756, 1759; bdk.S. 1937-585 Ordonasi atas Klausul Emas.)

Pasal 1764, Jika ia tidak memungkinkan memenuhi kewajiban itu, maka ia wajib membeyara harga barang yang dipinjamkan itu, dengan memperhatikan waktu dan tempat pengembalian barang itu menurut perjanjian yang telah ditetapkan.

Jika waktu dan tempat tidak diperjanjikan, maka pengembalian harus dilakukan menurut nilai barang pinjaman tersebut pada waktu dan tempat peminjaman. (KUHPerdata. 1243 dst., 1250, 1393.)

Bagian 4 mengenai Peminjaman dengan Bunga. Pasal 1765, untuk peminjaman uang atau barang yang habis dalam pemakaian, diperbolehkan membuat syarat bahwa atas pinjaman itu akan dibayar bunga. (KUHPerdata. 505, 1250, 1754, 1768, 1975; Rv 344.)

Pasal 1766, Barang siapa sudah menerima suatu pinjaman dan telah membayar bunga yang tidak diperjanjikan dahulu, tidak dapat meminta bunga itu dan juga tidak dapat mengurungkannya dari pinjaman pokok, kecuali jika bunga yang telah dibayar itu melampaui jumlah bunga yang ditetapkan dalam Undang-undang; dalam hal ini uang kelebihan itu dapat diminta kembali atau dikurangkan dari pinjaman pokok.

Pembayaran bunga tidak diperjanjikan tidak mewajibkan debitur untuk membayar bunga tersebut, tetapi bunga yang diperjanjikan wajib dibayar sampai pada saat pengembalian peritipan (konsinyasi) uang pinjaman pokok semuanya, walaupun pengembalian uang pinjaman itu dilakukan saat sudah lewat waktu pelunasan menurut perjanjian. (KUHPerdata. 1359, 1397, 1404 dst., 1768.)

Pada 1767, Ada bunga menurut penetapan, Undang-undang, ada pula yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut Undang-undang yaitu bunga yang ditetapkan dalam perjanjian boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang undang-undang. (S. 1848-22 jo. S. 1849-63; KUHD 147.)

Berdasarkan bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian harus dinyatakan secara tertulis. (KUHPerdata 391, 413, 797 dst., 1098, 1250, 1768, 1780, 1805, 1839, 1975.)

Pasal 1768, Jika pemberi pinjaman memperjanjikan bunga tanpa menentukan besarnya, maka penerima pinjaman wajib membayar bunga menurut undang-undang. (KUHPerdata., 1767.)

Pasal 1769, Bukti yang menyatakan pembayaran uang pinjaman pokok tanpa menyebutkan sesuatu tentang pembayaran bunga, memberi dugaan bahwa bunganya telah dilunasi, dan peminjaman dibebaskan dari kewajiban untuk membayarnya. (KUHPerdata. 1394, 1397, 1438, 1916, 1921.)

Pasal 1770, Perjanjian bunga abadi yaitu suatu persetujuan bahwa pihak yang memberikan pinjaman uang akan menerima pemabayaran bunga atas sejumlah uang pokok yang tidak akan dimintanya kembali. (KUHPerdata. 511-21, 1252, 1394, 1975.)

Pasal 1771, Bunga pada hakikatnya dapat diangsur, tetapi edua belah pihak dapat mengadakan perjanjian bahwa pengangsuran itu tidak boleh dilakukan sebelum lewat waktu yang telah disepakati, yang tidak boleh ditetapkan lebih lama dari sepuluh tahun, atau tidak boleh dilakukan sebelum diberitahukan kepada kreditur dengan suatu tenggang waktu, yang sebelumnya telah ditetapkan oleh mereka, tetapi tidak boleh lebih lama dari satu tahun. (KUHPerdata. 751 dst., 1269 dst., 1520; Onteig. 404.)

Bahwa dari hak dan kewajiban debitur atau penerima Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit nomor : B.113/KCP-VII/ADK/04/2014 Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong sebagai kreditur dengan Widodo sbagai pihak debitur maka peneliti menganalisis bahwa pihak penerima pinjaman yaitu debitur dalam menerima haknya dari Bank Rakyat Indonesia memiliki tanggung jawab hukum dalam perjnajian kredit tersebut yang harus dilaksanakan dan telah sesuai dengan Pasal 1763, 1764, dan 1765 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan hal ini Bank Rakyat Indonesia telah mencantumkan hak dan

kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian kredit dan sesuai dengan ketentuan sebagaimana semestinya yang telah diatur dalam KUHperdata.

3.3 Problematika serta upaya penyelesaian yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen

Problematika yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong Sragen diantaranya adalah :

Debitur wanprestasi

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya kewajiban untuk membayar hutang pada jangka waktu yang sudah ditetapkan sebelumnya dalam perjanjian yang telah disepakati. Pada umumnya wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, maka wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur berhutang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah disepakati dan ditetapkan dalam suatu perjanjian.

Dalam hal ini pihak Kreditur yaitu Bank Rakyat Indonesia, jika menghadapi debitur yang berwanprestasi harus melakukan penelitian terlebih dahulu dengan melihat gejala-gejalanya, apa yang membuat debitur terlambat membayar hutangnya apakah karena mendesak oleh kondisi keuangan ekonomi atau karena debitur memang sengaja tidak membayar hutangnya. Jika memang debitur dalam keadaan yang belum memungkinkan untuk membayar hutangnya, maka pihak Bank Rakyat Indonesia akan melakukan upaya penyelamatan kredit dengan memberikan toleransi kepada debitur.

Dalam penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada debitur, maka Bank Rakyat Indonesia selalu mengutamakan kepentingan dan upaya-upaya yang sebelumnya telah disepakati didalam perjanjian kredit untuk digunakan bila debitur wanprestasi, maka langkah yang pertama dilakukan dari pihak Bank Rakyat Indonesia dengan jalan kekeluargaan atau dengan musyawarah untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian kredit. Apabila dengan langkah pertama tidak bisa diselesaikan maka pihak Bank Rakyat Indonesia berhak memanggil dan atau mengumumkan debitur bermasalah atau bercedara janji di media massa

atau media lain yang ditentukan oleh PT BANK RAKYAT INDONEISA (PERSERO) Tbk., dan akan melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk memasuki tanah atau perkarangan atau bangunan yang menjadi agunan dan memasang pengumuman pada agunan milik debitur, pengumuman tidak boleh diubah atau dihapus atau dihilangkan oleh pihak debitur sampai dengan kewajiban debitur dilaksanakan.

Apabila upaya upaya tersebut tidak dapat menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maka Bank Rakyat Indonesia dapat melakukan sita jaminan dan dapat melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan. Dan jika debitur tidak bisa melunasi hutangnya pada kreditur maka Bank Rakyat Indonesia akan melakukan eksekusi atau bisa juga dengan pelelangan ke kantor lelang melalui pengadilan. Setelah penjualan atau pelelangan dilakukan, langkah selanjutnya adalah perhitungan dan memisahkan uang hasil penjualan yang diterima dengan semua yang wajib dibayar oleh debitur kepada kreditur. apabila masih ada uang sisa dalam penjualan atau pelelangan , maka Bank Rakyat Indonesia mengembalikan uang hasil tersebut kepada debitur. Dan apabila hasil penjualan atau pelelangan belum bisa melunasi hutang maka debitur wajib bertanggung jawab atas utang yang belum dibayarnya.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

4.1.1 Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Gemolong, Sragen

Perjanjian kredit yang telah disepakati oleh debitur wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis yang dilaksanakan antara bank dengan debitur dengan akta notaris. Perjanjian kredit Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong,Sragen ini menggunakan jaminan sertifikat tanah dan bisa disebut dengan Hak Tanggungan. Kemudian PPAT berperan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan selanjutnya dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja PPAT mendaftarkan Hak Tanggungan ke BPN untuk dibuatkan sertifikat Hak Tanggungan dimuat irah-irah atau kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dari penelitian melalui bentuk dan isi perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen terdiri dari subyek perjanjian, obyek perjanjian, hak dan kewajiban para pihak dan ketentuan mengenai wanprestasi dan ketentuan mengenai overmacht.

Subyek perjanjian dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen dalam hal ini adalah pihak pertama/Bank dan debitur/Tuan Widodo. Berdasarkan subyek perjanjian tersebut para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong, Sragen telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum sehingga telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Mengenai obyek perjanjian dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Gemolong Sragen dalam hal ini adalah uang atau dana dengan perjanjian kredit secara rekening koran untuk keperluan tambahan modal usaha.

4.1.2 Tanggungjawab Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan diantaranya adalah setelah pihak debitur menerima kredit modal usaha dari kreditur maka debitur bertanggung jawab untuk mengembalikan kredit yang diberikan oleh kreditur sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua beah pihak dalam perjanjian. Pihak debitur menyerahkan seluruh sertifikat tanah yang dijaminkan yang tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak sedang dijaminkan, tidak sedang disewa belikan/leasing dan tidak dapat diperjualbelikan kepada pihak lain. Semua fasilitas kredit yang belum dinyatakan lunas oleh pihak bank/kreditur tanpa persetujuan tertulis dari Bank tidak boleh melakukan perubahan dan kepemilikan usaha yang dijalankan.

Tanggung jawab hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan oleh pihak kreditur adalah setelah menerima

jaminan berupa Hak Tanggungan dari debitur maka pihak Bank sebagai kreditur bertanggung jawab untuk memberikan modal usaha kepada debitur sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Kreditur wajib mengembalikan obyek jaminan Hak Tanggungan berupa sertifikat tanah yang dijaminkan oleh pemberi Hak Tanggungan atau selaku debitur apabila pinjaman kredit telah lunas. Kreditur berkewajiban untuk menyerahkan sisa uang penjualan dari hasil melelang atau menjual obyek jaminan Hak Tanggungan jika masih ada.

Apabila kreditur tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati maka terdapat sanksi yang harus dilaksanakan oleh pihak kreditur berupa pengembalian dan sanksi-sanksi lain yang telah diatur dalam perjanjian dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bahwasannya pihak bank berkewajiban memberikan kredit kepada debitur. Sedangkan debitur berkewajiban untuk mengembalikan kredit kepada kreditur atas pinjaman kredit modal usaha sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak.

4.1.3 Problematika serta Upaya Penyelesaian yang Muncul dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia

Problematika yang muncul dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang gemolong Sragen diantaranya adalah apabila terdapat pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian seperti wanprestasi sebagaimana telah disepakati oleh kedua belah pihak maka upaya penyelesaian yang dilakukan adalah pihak pertama/bank untuk melakukan pemanggilan/pengumuman tentang keadaan agunan kredit yang diberikan oleh pihak kedua/debitur melalui media massa, apabila para pihak kedua/debitur lalai memenuhi kewajiban membayar angsuran atau hutang pada waktu-waktu yang telah ditentukan. Kelalaian tersebut tidak perlu dibuktikan dengan surat sumpah atau surat lainnya apapun juga, melainkan cukup dengan lewatnya waktu saja.

Dalam rangka penyelesaian kewajiban para pihak kedua/debitur, kreditur/PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, berhak memanggil para pihak kedua/debitur dan/atau mengumumkan nama para pihak kedua/debitur bermasalah/cidera janji di media massa atau media lain yang ditentukan PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, dan/atau melakukan perbuatan lain yang diperlukan, termasuk tindakan memasuki tanah dan/atau pekarangan dan /atau bangunan para pihak yang menjadi agunan dan memasang pengumuman pada agunan milik para pihak kedua/debitur, pengumuman mana tidak boleh dirubah dan/atau dihapus da/atau dihilangkan oleh para pihak kedua/debitur sampai kewajiban para pihak kedua/debitur dengan ini memberika ijin kepada kreditur/ PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk, unruk melakukan tindakan-tindakan tersebut.

4.2 Saran

Pemohon kredit hendaknya bersifat terbuka dalam melengkapi dan memberikan informasi yang diperlukan oleh bank, karena cepat atau lambatnya pembahasan permohonan kredit tergantung pada kelengkapan data yang diberikan oleh pemohon kredit. Makin cepat data itu diberikan, makin cepat selesai pula pembahasannya.

Pihak Bank seharusnya melakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap setiap isi perjanjian kredit agar tidak melanggar peraturan yang mengaturnya, karena pengawasan yang optimal akan mengurangi kasus kerugian dan kelalaian para pihak yang menyebabkan wanprestasi. Isi klausula pada perjanjian kredit sebaiknya dibuat dengan kata-kata yang mudah untuk dipahami oleh nasabah tidak terjadi kesalahpahaman dalam pengartiannya. Sedangkan untuk nasabah diharapkan dapat menjadi konsumen yang mandiri dengan menjadi konsumen yang lebih kritis agar mendapatkan informasi yang jelas, lengkap dan sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian, masing-masing pihak sejajar posisinya dalam hubungan hukum pada perjanjian kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Asyhadie, H.Zaeni. (2018). *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional KUH Perdata, Hukum Islam dan Hukum Adat)*. Jakarta: PT.RajaGrafindo.
- Badruzaman, Mariam Darus. (1983). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Bahsan, M. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Dimiyati, Khudzaifah dan Wardiono, Kelik. (2004). *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta : Fakultas Hukum UMS.
- Djumhana, Muhamad. (2006). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. (2002). *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Ea Global*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Fuandy, Munir. (1999). *Hukum Perbankan Modern*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hasan, Djunaedi. (1996). *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Kartini, Muljadi dan Widjaja, Gunawan. (2004). *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*. Jakarta: Raja Grafindo Perseda.
- Meliala, Al Qiram Syamsudin. (1985). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Naja, H.R Daeng. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: PT.Citra Anditya Bakti.
- O.P Simorangkir. (2001). *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Aksara Persada.
- Partik, Purwahid. (1986). *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Rajawali Press.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Internasa.
- Sudrajat, Sutardja. (1997). *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju.

- Sutebi, Adrian. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyatno, Thomas. *et.al.* (1990). *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia.
- Tiong, Oey Hoey. (1998). *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- UU *tentang Perubahan UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No 10 LN No. 182 tahun 1998 No 3472*